

# COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

## **Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita Norme sul procedimento**

Delibera C.C. n.105 del 28/11/2022

### **Art. 1 - Oggetto**

1. I presenti criteri disciplinano:
  - a) le modalità per la presentazione delle domande di autorizzazione per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento delle medie strutture di vendita e per le comunicazioni di subingresso, riduzione di superficie di vendita, riduzione di settore merceologico, cessazione di attività delle stesse.
  - b) le modalità e procedure per il rilascio delle autorizzazioni da parte del Comune.
2. Le definizioni delle terminologie di riferimento sono riportate in allegato.

### **Art. 2 - Autorizzazioni e adempimenti per le medie strutture di vendita**

1. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di apposita domanda, tramite portale regionale SuapER, ed al rispetto delle normative e dei vigenti regolamenti con particolare riferimento:
  - a. Al possesso dei requisiti soggettivi morali e professionali (se trattasi di attività commerciali del settore alimentare) di cui all'art. 71 commi 1 e 6 del D.Lgs. 59/2010;
  - b. Al rispetto delle norme urbanistiche, di quelle relative alla destinazione d'uso ed al regolamento edilizio, nonché le norme in materia di inquinamento acustico, di sicurezza e prevenzione incendi;
  - c. Al rispetto dei regolamenti di polizia urbana, annonaria ed igienico sanitaria.

Sono soggette ad autorizzazione a seguito di compilazione dell'apposito modulo ministeriale COM2, da presentare tramite portale regionale SuapER, le seguenti richieste:

#### **a) APERTURA DI ESERCIZIO**

A1 – Nuovo esercizio

A2 – Concentrazione

#### **b) VARIAZIONI**

B1 – Trasferimenti di sede

B2 – Ampliamento di Superficie di Vendita

B3 – Ampliamento di Superficie di Vendita a seguito di accorpamento

B4 – Estensione di settore merceologico

2. I presenti criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita sono definiti in applicazione della Del. C.R. Emilia-Romagna n. 1253/1999, nel testo coordinato con le modifiche introdotte dalle DD.CC.RR. nn. 344/2002, 653/2005 e DAL n.155/2008
3. Sono soggette a comunicazione (SCIA) al Comune, compilando l'apposito modulo ministeriale, tramite portale regionale SuapER, COM 3 le seguenti richieste:
  - a) APERTURA PER SUBINGRESSO
  - b) VARIAZIONI
    - b1 – Riduzione di Superficie di Vendita
    - b2 – Riduzione di settore merceologico
  - c) CESSAZIONE DI ATTIVITÀ

### **Art. 3 - Allegati ai moduli COM2 e COM3**

1. Alle domande presentate con i moduli COM2 e COM3, inerenti le medie strutture di vendita, devono essere allegati i seguenti elaborati:
  - a) **planimetria generale:** estratto della CTR 1:1000 con indicazione dell'esatta localizzazione dell'esercizio e l'esatta indicazione del/i fabbricato/i e del/i piani in cui è previsto l'insediamento dell'attività;
  - b) **planimetria dell'unità edilizia** o delle unità immobiliari oggetto della domanda, in scala non inferiore a 1:100 con stato di fatto ( in caso di ampliamento con riferimento alle superfici riportate nella Domanda di Autorizzazione), e planimetria con stato di progetto in cui siano evidenziate:
    - la superficie lorda di pavimento
    - la superficie destinata alla vendita
    - la superficie adibita ad altri usi (magazzini e/o depositi, servizi, uffici ecc.)
    - le superfici destinate a parcheggio, con la distinzione tra aree pertinenziali private ad uso pubblico ed aree per dotazioni pubbliche;
    - aree destinate al verde pubblico (se presenti), nonché indicazione dei percorsi pedonali, veicolari, ciclabili di accesso all'area o all'edificio
    - spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per automezzi pesanti in attesa di scarico.

Tutte le superfici devono essere segnalate con retini o poligoni colorati, come riportato nel modello di domanda e nella relazione tecnico-descrittiva;

Devono essere indicati l'ingresso principale, gli eventuali ingressi secondari, accessi a cortili pertinenziali, accessi ad aree parcheggio ecc. riportando la denominazione delle vie.

c) **relazione tecnica** contenente i dati quantitativi e le specializzazioni merceologiche che caratterizzano l'esercizio o la struttura di vendita; in particolare la relazione dovrà dettagliatamente comprendere i seguenti elementi:

- **per le medio-piccole strutture di vendita:**

- descrizione dell'utilizzo dell'area oggetto dell'intervento;
- descrizione della o delle strutture di vendita previste, con indicazione per ciascuna, delle Superfici destinate alla vendita di prodotti alimentari e di quella prevista per la vendita di prodotti non alimentari;
- dimostrazione della verifica effettuata per l'ammissibilità dell'insediamento sotto il profilo urbanistico-edilizio (destinazioni d'uso ammesse nell'area). Specificare la tipologia dell'intervento edilizio ovvero gli estremi della pratica edilizia con la quale è stata acquisita la destinazione d'uso commerciale dell'edificio già esistente;

- configurazione di massima delle superfici di vendita, degli spazi di circolazione e degli spazi di servizio;
- configurazione dei percorsi carrabili di accesso e uscita;
- descrizione dettagliata del computo delle dotazioni pubbliche (parcheggi, verde) e del fabbisogno dei parcheggi pertinenziali di uso pubblico e di altre aree di sosta (DCR n.1253/99 e ss.mm. e ii.). Tali aree devono essere indicate nella planimetria e in una tabella riassuntiva inserita nella planimetria e nella relazione allegata.
- quantificazione e configurazione dei parcheggi previsti per veicoli, per biciclette e motocicli e degli spazi per il carico e scarico merci;
- configurazione dei percorsi pedonali
- dimostrazione della dotazione di idonee aree per la movimentazione delle merci e delle aree di sosta per automezzi pesanti in attesa di scarico
- indicazione degli estremi o copia allegata di ogni autorizzazione, nullaosta, concessione, licenza, parere, intesa e atto di assenso, comunque denominato, indispensabile e preventivo rispetto alla istanza di autorizzazione di competenza di enti terzi.

• **per le medio-grandi strutture di vendita:**

oltre agli elementi del quadro di riferimento progettuale di cui al comma precedente, la relazione tecnica deve contenere i seguenti elementi:

*a) Elementi riguardanti la mobilità*

- descrizione dello stato ante-operam: rete infrastrutturale preesistente, flussi di traffico e livello di congestione in essere nei momenti di punta, servizi di trasporto collettivo in essere;
- stima dei flussi globali previsti in relazione alla nuova struttura e dell'articolazione per tipo di mezzo (auto privata, mezzi collettivi, bicicletta, pedoni);
- stima dei flussi nei momenti di punta e loro articolazione per tipo di mezzo e per direzione;
- stima, per le strutture alimentari, degli spazi destinati per il carico e scarico merci, secondo le dichiarate esigenze;
- descrizione dello stato di efficienza delle reti della mobilità post-operam;
- descrizione delle eventuali opere previste ai fini del potenziamento delle infrastrutture o della mitigazione degli effetti indotti.

*b) Elementi socio - economici*

- Definizione dei parametri economici di fattibilità della struttura o delle strutture previste, distintamente per le diverse tipologie e categorie merceologiche; occupazione potenziale.
- Definizione dell'area di attrazione in base alle quote di utenza prevista per modo di accessibilità.

2. Nel caso di ampliamento della SV di strutture di vendita precedentemente autorizzate entro il limite del 20% e nel caso di trasformazione da struttura di vendita del settore alimentare a struttura di vendita del settore non alimentare, sono richiesti solo gli elementi di cui al comma 1, anche se trattasi di medio-grandi strutture.
3. Nei casi di trasferimento di sede gli elementi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 2 devono considerare il confronto fra la nuova collocazione prevista e quella esistente.

#### **Art. 4 - Autorizzazioni relative a medio piccole strutture di vendita**

1. Per le medio piccole strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla verifica della conformità urbanistica rispetto alla pianificazione urbanistica di livello comunale e provinciale; deve essere inoltre valutata la specifica idoneità dell'area in base alle condizioni e

criteri di cui al cap.4 della DCR n.1253/1999 e ss. mm. e ii.

2. Dovranno inoltre essere verificate le seguenti condizioni di funzionalità:
  - la viabilità di accesso sia dotata di un buon livello di servizio (presenza di marciapiede, piste ciclabili, attraversamenti protetti, ecc.); in assenza di tali livelli di servizio, la loro realizzazione può essere richiesta al soggetto richiedente l'autorizzazione;
  - i parcheggi pertinenziali siano facilmente fruibili;
  - la connessione con la rete viaria pubblica ed i parcheggi pertinenziali sia efficacemente prevista.

#### **Art. 5 - Autorizzazioni relative a medio grandi strutture di vendita**

1. Per le medio grandi strutture di vendita il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla verifica della conformità urbanistica rispetto alla pianificazione urbanistica di livello comunale e provinciale; deve essere inoltre valutata la specifica idoneità dell'area in base alle condizioni e criteri di cui al cap.4 della DCR n.1253/1999 e ss. mm. e ii.
2. Dovranno inoltre essere asseverate da parte di tecnico abilitato in materia e verificate le seguenti condizioni di funzionalità:
  - Salvaguardia dei livelli di servizio: occorre verificare che i flussi di traffico generati dall'intervento siano compatibili con la capacità delle reti di trasporto interessate; ossia che gli incrementi di traffico previsti sulle strade non superino le soglie di congestione;
  - Recupero delle esternalità: occorre verificare che gli interventi di miglioramento dell'infrastruttura e/o gli interventi di mitigazione previsti, consentano un recupero degli aggravi determinati dal traffico generato.
  - Efficienza degli accessi: occorre verificare il corretto dimensionamento e l'efficienza dei punti di connessione con le reti esterne. Questo criterio va applicato anche all'accessibilità ai servizi di trasporto pubblico. In particolare per le medio grandi strutture del settore alimentare deve essere previsto un innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita. La valutazione del corretto dimensionamento può eventualmente comportare l'esigenza di corsie di accelerazione, di decelerazione e di accumulo di lunghezza adeguata ai flussi di traffico attesi.
  - Affidabilità del funzionamento interno: occorre verificare il corretto dimensionamento e la efficiente organizzazione del progetto rispetto allo smistamento interno ed ai flussi generati, valutati nelle condizioni statisticamente peggiori di esercizio. Un aspetto particolare riguarda la verifica del sistema in condizioni di emergenza (accessibilità da parte dei veicoli di pronto soccorso o dei Vigili del Fuoco).
  - Adeguatezza degli spazi per il carico e lo scarico delle merci: occorre verificare che le operazioni di carico e scarico merci possano avvenire senza interferire con la viabilità pubblica; per le sole medio grandi strutture del settore alimentare deve essere prevista un'area apposita, che consenta anche lo stazionamento temporaneo di veicoli merci, senza che venga limitata la fruizione dei parcheggi pertinenziali da parte della clientela.
  - Idoneità della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva: per le sole medio grandi strutture del settore alimentare deve essere garantita una congrua distanza compresa fra l'ingresso alla struttura e una fermata di servizi di trasporto urbano o suburbano collettivo.

#### **Art. 6 - Correlazione con altri procedimenti**

1. Qualora, ai fini dell'apertura, trasferimento di sede o ampliamento della struttura di vendita siano necessari interventi edilizi o di cambio di destinazione d'uso che implicino pratiche

edilizie, l'interessato deve inoltrare contestualmente la relativa istanza di trasformazione edilizia, citando in ciascuna delle due domande la domanda correlata. Ai sensi dell'art. 11 c.8 della L.R. n.14/1999, il rilascio o il ritiro del titolo edilizio è successivo o, ove possibile, contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale.

2. Qualora, ai fini dell'apertura, trasferimento di sede o ampliamento della struttura di vendita, sia necessaria la preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo, l'interessato può inoltrare contestualmente la proposta relativa allo stesso, la domanda di autorizzazione commerciale e la pratica edilizia, al fine di un esame congiunto. In tal caso il rilascio dell'autorizzazione commerciale è comunque subordinato alla preventiva conclusione dell'iter di approvazione del piano urbanistico attuativo. Ai sensi dell'art. 11 c.8 della L.R. n.14/1999, il rilascio o il ritiro del titolo edilizio è successivo o, ove possibile, contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale.

### **Art. 7 - Verifica delle dotazioni pubbliche e dei parcheggi pertinenziali**

1. La verifica delle dotazioni pubbliche e dei parcheggi pertinenziali per le medie strutture di vendita, oltre alla nuova apertura di esercizio commerciale, è dovuta in caso di:
  - a) ampliamento, con o senza trasferimento di sede, della Superficie di Vendita: la verifica va fatta sulla Superficie di Vendita totale, fatti salvi i casi di possibile monetizzazione e riduzione riportati ai punti 12.2 e 13.3 dell'allegato;
  - b) apertura di un nuovo esercizio di vendita in locali precedentemente destinati ad altro uso;
  - c) variazione del settore merceologico da non alimentare a settore alimentare con o senza ampliamento e/o trasferimento.
2. In tutti i procedimenti citati al comma 1 il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla verifica del soddisfacimento dei requisiti urbanistici (standard, dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci, accessibilità) di cui al cap. 5 della DCR n.1253/1999 e ss. mm. e ii.

### **Art. 8 - Tempi per la conclusione del procedimento**

1. Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione di una media struttura di vendita deve concludersi entro 90 giorni. Oltre tale termine scatta il silenzio assenso.

### **Art. 9 - Esame della domanda e rilascio dell'autorizzazione**

1. A seguito della presentazione della domanda di autorizzazione, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, così come previsto dagli artt.4 e 5 della legge 7.8.1990 n.241.
2. Entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento verifica che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti, provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.
3. Decorsi inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero dalla regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.
4. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda, il responsabile del

procedimento, anche eventualmente convocando, se opportuno, una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art.14 della L.7.8.1990 n.241, verifica:

- a) che la struttura di vendita di cui si richiede l'autorizzazione sia conforme alle Norme del Piano Regolatore Generale vigente, con particolare riferimento all'ammissibilità della destinazione d'uso, alle dotazioni di standard di urbanizzazione e alle dotazioni di parcheggi pertinenziali;
- b) che la struttura di vendita di cui si richiede l'autorizzazione sia conforme ai presenti criteri;

5. Conclusa l'attività istruttoria, il responsabile del procedimento formula al Dirigente competente una proposta motivata di rilascio, di rilascio condizionato a determinate prescrizioni, o di diniego; le prescrizioni possono riguardare in particolare la disponibilità e la sistemazione degli accessi, dei parcheggi e dei percorsi carrabili e pedonali esterni alla struttura. Il Dirigente, vista la proposta motivata del Responsabile del procedimento, decide il rilascio o il diniego dell'autorizzazione.
6. Del provvedimento conclusivo è data comunicazione all'interessato immediatamente, e comunque entro novanta giorni dalla data di valida presentazione della domanda di autorizzazione.
7. Decorso inutilmente il termine di 90 giorni dalla data di valida presentazione della domanda di autorizzazione, senza che sia stato comunicato un provvedimento di diniego, la domanda si intende comunque accolta.
8. Per conclusione della fase istruttoria si intende il provvedimento di accoglimento della domanda da parte del Comune o eventualmente la maturazione del silenzio assenso:
9. In caso di concorrenza di domande, i relativi procedimenti istruttori sono sospesi per quindici giorni, per consentire al Comune di valutare la domanda prioritaria.
10. Il procedimento di individuazione della domanda prioritaria deve comunque concludersi anche in caso di presentazione di ulteriori domande, entro 30 giorni dalla scadenza del termine di sospensione di cui sopra.
11. L'ufficio presso il quale il richiedente può rivolgersi per informazioni, consultare atti, presentare memorie è il SUAP.

Per tutto quanto non previsto si applicano al procedimento le disposizioni di cui alla Legge 18.08.1990 n.241 e successive modifiche.